

2025.gada 05.decembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Hercoga Jēkaba ielā 3
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļ!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 021 6518, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Hercoga Jēkaba ielā 3**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000401063 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala, kadastra apzīmējums 1300 021 6518, ar kopējo platību 711m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībā** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Hercoga Jēkaba ielā 3**, 2025.gada 21.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

13 700 (trīspadsmit tūkstoši septiņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar atfistības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Hercoga Jēkaba ielā 3.																																										
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.																																										
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																																										
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 21.novembris.																																										
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību – atsavināšana izsolē.																																										
1.6	Īpašumtiesības	Jūrmalas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357, Pamats: 2005.gada 22.septembra Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr.258, 2007.gada 31.augusta Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr.147, 2007.gada 25.septembra Jūrmalas pilsētas Domes Uzziņa Nr.1.1-24/4598 par zemesgabalu Jūrmalā, Hercoga Jēkaba iela 3. <i>Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2007.gada 10.oktobrī Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000401063.</i>																																										
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals, kadastra apzīmējums 1300 021 6518 ar kopējo platību 711 m ² .																																										
1.8	Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.																																										
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorijā (JC16), kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118). Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Izziņu Nr.14-2/47: Ņemot vērā zemes vienības platību - 711 m², tā izmantošana, atbilstoši Apbūves noteikumos noteiktajiem teritorijas izmantošanas veidiem un nosacījumiem par vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ir ierobežota.																																										
1.10	Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots jauktai centra apbūvei.																																										
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	11.11.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.75, Nr.1.1-37/25N-5439, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000401063 datorizdruka. Zemes robežu un situācijas plānu kopija. 10.11.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Izziņa Nr.14-2/47 Par apbūves iespējām zemes vienībai Hercoga Jēkaba ielā 3, Jūrmala, kad.apz. 1300 021 6518. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.jurmala.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.lv , www.openstreetmap.org , www.geolattvija.lv .																																										
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: Apgrūtinājumi <table border="1" data-bbox="630 1563 1460 1899"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>E317010100</td> <td>Dalījamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkārtojuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0400</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312070101</td> <td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko šķērskā - būvju</td> <td>0.0711</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7316080100</td> <td>sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapteļu</td> <td>0.0400</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312040100</td> <td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizācija</td> <td>0.0061</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312050201</td> <td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td> <td>0.0011</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7311010300</td> <td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās samnecrākās darības joslas teritorija</td> <td>0.0711</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	E317010100	Dalījamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkārtojuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0400	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko šķērskā - būvju	0.0711	ha	-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapteļu	0.0400	ha	-	01.02.2025	7312040100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizācija	0.0061	ha	-	01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0011	ha	-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās samnecrākās darības joslas teritorija	0.0711	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																							
-	01.02.2025	E317010100	Dalījamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkārtojuma teritorijā zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0400	ha																																							
-	01.02.2025	7312070101	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko šķērskā - būvju	0.0711	ha																																							
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapteļu	0.0400	ha																																							
-	01.02.2025	7312040100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizācija	0.0061	ha																																							
-	01.02.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0011	ha																																							
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās samnecrākās darības joslas teritorija	0.0711	ha																																							
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																																										
1.14	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																																										

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒTOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: <https://www.openstreetmap.org>

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



















Jauktas centra apbūves teritorijā (JC16)



Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/geo>

FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

-  Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
-  Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
-  Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
-  Publiskās apbūves teritorija (P)
-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
-  Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
-  Tehniskās apbūves teritorija (TA)
-  Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
-  Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
-  Ūdeņu teritorija (Ū)
-  Lauksaimniecības teritorija (L)
-  Zemes vienības robeža
-  Lāņu pietiltne (stēpi)
-  Mols

TERITORIJĀR ĪPAŠĪM NOTEIKUMIEM

-  Kapšētas
-  Dzīvsmilgas teritorija
-  Jaunā ostmaļa
-  Salksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija
-  Mikroģeumā teritorija
-  Dziedniecisko dāņu ieguves teritorija
-  Kūrorta teritorija
-  Jaukta kūrorta teritorija
-  Piemijas vietu teritorija
-  Vasarnīcu apbūve priekšu parkā
-  Ķemeri - kūrorta parks
-  Jaundabūtu attīstības teritorija
-  Nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija
-  Pkūdmatas aptuļes teritorija
-  Liekpes mola teritorija
-  Vēsturiskais Ķemeri parks

PASŪTĪTĀJS:	Jūrmalas pilsētas dome Jūrmala, Jomas iela 1/5, LV-2015 Reģ.Nr. LV90000056357		Amats	Vārds, Uzvārds	Paraksts	Dotums	JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI		
	FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS								
IZPILDĪTĀJS:	SIA GRUPA 93 Kr. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050, tālr.: 67217043, e-pasts: info@grupa93.lv, www.grupa93.lv		Projekta vadītājs	Neils Bolgālis			Mērogs 1:20 000	Karte:	1
			Plānotāja	Lolita Čača				Kopējais karšu skaits:	7
			Kartogrāfs	Viesturs Lāviņš					

Informācijas avots: <https://www.jurmala.lv>

4.5.16. Jauktas centra apbūves teritorija (JC16)

4.5.16.1. Pamatinformācija

1508. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkārtības centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

4.5.16.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1509. Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālas dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (diviņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

1510. Rindu māju apbūve (11005).

1511. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

1512. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

1513. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafējnīcas, spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

1514. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmīnāšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

1515. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

1516. Sporta būvju apbūve (12005).

1517. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.

1518. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

1519. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

1520. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

1521. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.16.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.5.16.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidētās zemes gabala platība	Maksimālās apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
-		1200 m ²	25	līdz 65	līdz 12	līdz 3 4	45 40

162. 3 stāvu platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāvu platības

163. savrupmājām 50%

4.5.16.5. Citi noteikumi

Nenosaka

5.1.14. Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

5.1.14.1. Pamatinformācija

2386. Teritorijā, kas noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118, primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.

5.1.14.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.14.3. Citi noteikumi

2387. Teritorijā, kurā ir ierīkota centralizētā ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēma, visiem objektiem ir jānodrošina pieslēgumi pie centralizētās sistēmas.

2388. Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu ierīkošanai teritorijā atļauts ierīkot lokālas ūdensņemšanas vietas.

2389. Līdz pieslēgumam sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja centralizētajai kanalizācijas sistēmai atļauts ierīkot hermētiski noslēgtas un izsmejamās kanalizācijas tvertnes, decentralizēto kanalizācijas sistēmu darbību nodrošina, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Informācijas avots: https://dokumenti.jurmala.lv/docs/l22/x/TIAN_20220818_1756.pdf

3.FOTOATTĒLI

Zemes gabals, kadastra apzīmējums 1300 021 6518



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Slokas mikrorajonā, kvartālā ko veido Hercoga Jēkaba iela, Kārsas iela, Raiņa iela un Ventspils šoseja.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram – Majoriem ir aptuveni 11-12 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu, Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākās maršruta autobusa pieturvietas atrodas uz Ventspils šosejas un Satiksmes ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Sloka" ir aptuveni 200 m.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-	X				
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 711 m² un kadastra apzīmējumu 1300 021 6518.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Hercoga Jēkaba ielas, kas klāta ar asfaltbetona segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Hercoga Jēkaba ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	X	nav	
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots jauktai centra apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalu aizņem zālājs.

Zemes gabals nav labiekārtots, nav norobežots.

Uz zemes gabala izvietota atkritumu konteineriem paredzēta platforma.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nav.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas **Jauktas centra apbūves teritorijā (JC16)** un teritorijā ar īpašiem noteikumiem - **teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)**.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido jauktas centra apbūves teritorijas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir jaukta centra apbūvei piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

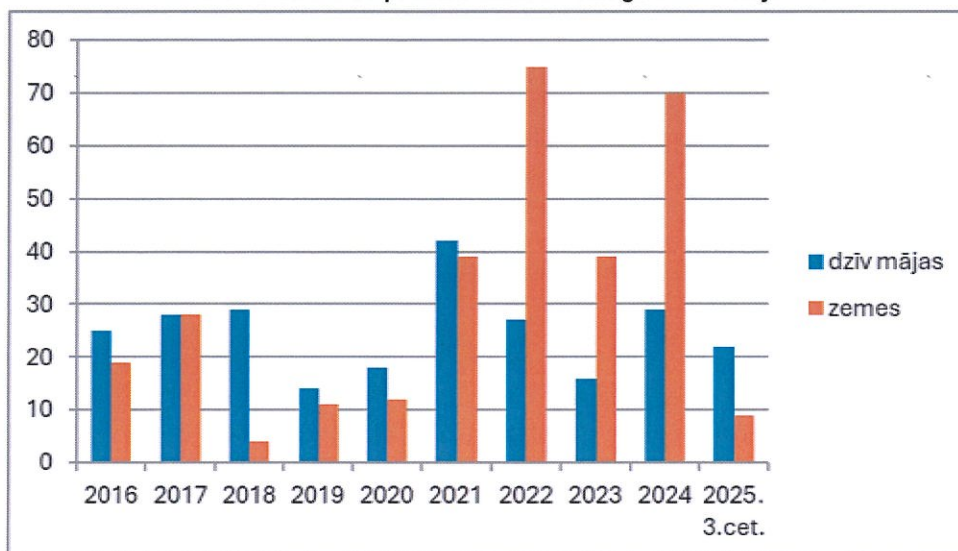
Šogad krietni sasparojusies kredītēšana – būtiski audzis uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums, tāpat turpina augt mājokļa kredītēšanas aktivitāte – papildus joprojām samērā lielai iepriekš izsniegto hipotekāro kredītu pārskatīšanas aktivitātei māsaimniecībām jūlijā un augustā izsniegts arī rekordliels apjoms jaunu mājokļa kredītu. Turklāt jauno mājokļa kredītu procentu likmes ir krietni tuvākas eirozonas vidējam rādītājam, kas ļauj hipotekārajai kredītēšanai Latvijā plaukt. Kredītu atlikums māsaimniecībām augustā audzis par 8.9 % (salīdzinājumā ar pagājušā gada augustu), sasniedzot 6.6 miljardus eiro. Savukārt uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums gada laikā audzis par 18.6 %, sasniedzot 6.4 miljardus eiro. Māsaimniecībām būtiski – par 8.6 % pret iepriekšējā gada augustu – audzis mājokļu kredītu atlikums, un tas ir straujākais hipotekārās kredītēšanas pieaugums Latvijā ilgā laika periodā. No jauna izsniegto hipotekāro kredītu apjoms jūlijā un augustā bijis rekordliels. Tas skaidrojams gan ar pievilcīgām procentu likmēm (ne tikai zemāks EURIBOR, bet arī mazākas banku pievienotās likmes), gan aktīvāku konkurenci starp bankām. Arī vasarā iedzīvotāji turpināja savu hipotekāro kredītu pārkredītēšanu – kaut arī pārskatīšanas aktivitāte bijusi nedaudz zemāka kā pavasarī, tā joprojām bija samērā liela. Nedaudz lēnāks kļuvis patēriņa kredītu atlikuma pieaugums (11.6 % augustā salīdzinājumā ar augustu pērn).

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkredītēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkredītēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkredītēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkredītēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkredītē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>).

Kopš 2025.gada sākuma lielai daļai Latvijas hipotekāro kredītņēmēju parādījās motivācija pārkredītēt savus kredītus par izdevīgākiem nosacījumiem. Apkopoti dati, kas liecina, ka Latvijas iedzīvotāju interese par savām iespējām nepārmaksāt par hipotekāro kredītu ir bijusi liela.

Individuālai apbūvei paredzētu zemes gabalu Slokas – Kauguru mikrorajonā, kas atrodas dienvidu pusē no dz/c līnijas kopējās platības 1m² pārdošanas cenas svārstās no 10– 25 EUR/m².

Individuālo dzīvojamo māju un savrupmāju celtniecībai piemērotu zemes gabalu pārdevumu skaita dinamika Jūrmalas pilsētas Slokas – Kauguru mikrorajonā



5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētas rajona daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs	X		
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā un Jūrmalas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

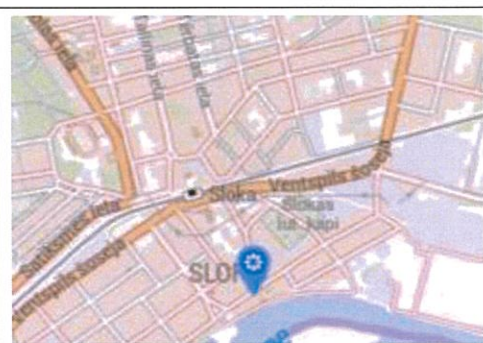
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu iss apraksts

Objekts Nr.1. (J-Z-691, ID 1887471) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Kraukļukalna ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1200 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena bija 19 200 EUR jeb 16EUR/m².



Objekts Nr.2. (J-Z-687, ID 1753678) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Slimnīcas ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 914 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada novembris, pārdošanas cena bija 15 000 EUR jeb 16 EUR/m².



Objekts Nr.3. (J-Z-690, ID 1910945) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Dāliju ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1200 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena bija 20 800 EUR jeb 17,3 EUR/m².


Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	19 200		15 000		20 800	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada jūnijs	1,05	2023.gada novembris	1,05	2024.gada jūnijs	1,05
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	20.160		15.750		21.840	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	1 200		914		1 200	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	16,80		17,23		18,20	

1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,05
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,03	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,05
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,05	Lielāks	1,02	Lielāks	1,05
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	11,00		4,00		15,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	18,65		17,92		20,93	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	19,2					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	711					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	13 700					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 021 6518, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Hercoga Jēkaba ielā 3 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000401063, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 21.novembrī* ir

13 700 (trīspadsmit tūkstoši septiņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

G.Ozoliņa

